



Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar



Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar

Samþykkt í bæjarstjórn
Reykjanesbæjar 20. mars 2018.

Inngangur

Með lögum um húsnæðismál nr. 44 frá 1998 er sveitarfélögum gert að gera áætlanir fyrir sveitarfélagið um þörf á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu. Með breyttu hlutverki Íbúðalánasjóðs hefur sjóðurinn nú unnið að því í samstarfi við sveitarfélögin í landinu að húsnæðisáætlanir séu formlegar og skýrt fram settar. Hefur sjóðurinn lagt áherslu á að hvert sveitarfélag hafi skriflega húsnæðisáætlun, annars vegar til næstu 4 ára og hins vegar til næstu 8 ára. Var að því stefnt að flest sveitarfélög hefðu sett fram skriflega stefnu í húsnæðismálum fyrir árslok 2017.

Markmiðið með húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar er jafnframt að draga fram mynd af stöðu húsnæðismála í sveitarfélaginu og fjalla um það hvernig mæta megi húsnæðisþörf íbúa til framtíðar. Í takt við leiðbeiningar íbúðalánasjóðs er einkum horft til þess hver áætluð þörf verði annars vegar árið 2021 og hins vegar árið 2025, en einnig er horft til gildistíma núverandi aðalskipulags Reykjanesbæjar sem er til ársins 2030.

Húsnæðisstefna Reykjanesbæjar

Húsnæðisstefna Reykjanesbæjar stuðlar að því að íbúar sveitarfélagsins hafi öruggt húsnæði hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál eða ekki. Stefnan nær þannig utan um húsnæðisþarfir allra íbúa, óháð stöðu, eignaformi, stærð og gæðum húsnæðis. Huga þarf að fjölbreytni framboðs íbúðarhúsnæðis og að íbúar geti annað hvort eignast, eða leigt, húsnæði eftir þörfum hverju sinni.

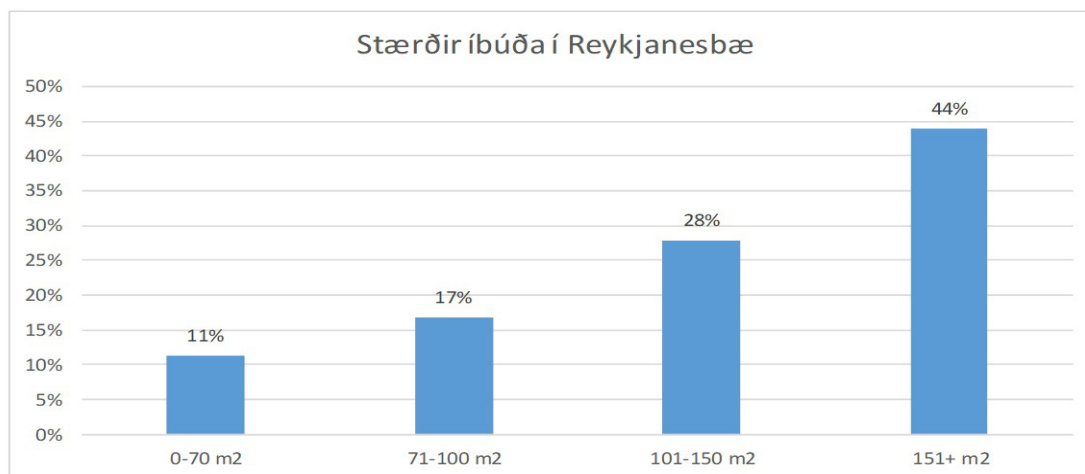
Íbúðamarkaður í Reykjanesbæ

Mikil hreyfing er á húsnæðismarkaði í Reykjanesbæ um þessar mundir og hefur eftirspurn eftir húsnæði aukist mikið undanfarin misseri eftir kyrrstöðu nokkurra ára þar á undan.

Við lok árs 2017 voru skráðar íbúðir í Reykjanesbæ rúmlega 7.000 talsins, skv. yfirliti frá Íbúðalánasjóði og Þjóðskrá. Þar af voru um 150 einstaklingsíbúðir og 100 fjölskylduíbúðir á Ásbrú sem á eftir að taka í notkun. Jafnframt eru inni í þeirri tölu um 250 íbúðir í byggingu sem gert er ráð fyrir að verði klárar árið 2018. Heildarfjöldi íbúða í notkun við lok ársins 2017 eru því um 6.500 og gera má ráð fyrir að um 500 íbúðir til viðbótar verði teknar í notkun árið 2018.

Ef horft er á einstök hverfi þá eru íbúðir í Keflavík um 3.150, íbúðir í Njarðvík um 2.250, íbúðir í Höfnum um 50 og íbúðir á Ásbrú um 1.550. Áréttað er að ekki liggur fyrir endanleg notkun á öllum einstaklingsblokkum á Ásbrú og fjöldi skilgreindra íbúða getur tekið breytingum.

Ef horft er í stærð íbúða þá eru um 11% þeirra 30-70 fermetrar, 17% á bilinu 71 til 100 fermetrar, 28% íbúðanna eru á bilinu 101-150 fermetrar og 44% íbúða eru 150 fermetrar eða stærri.



Sveitarfélagið rekur í dag leiguíbúðafélag fyrir fjölskyldur og einstaklinga sem sökum lágra launa eða þungrar framfærslubyrðar þurfa stuðning við húsnæðisöflun. Þær íbúðir eru um 170 talsins. Rekstur kerfisins hefur verið hjá Fasteignum Reykjanesbæjar ehf. Félagið rekur jafnframt íbúðir fyrir aldraða sem eru 64 talsins. Á grundvelli nýrra laga um almennar íbúðir sem sett voru í maí 2016 hefur húsnæðissjálfs-eignarstofnunin Almennar íbúðir hses. nú tekið við rekstri íbúðanna.

Virkar umsóknir um félagslegt húsnæði voru 109 í lok árs 2017. Um 55% þeirra koma frá einstaklingum. Samkvæmt upplýsingum frá Velferðarsviði Reykjanesbæjar hefur virkum umsóknum fjölgað á milli árána 2016 og 2017, eftir að hafa fækkað tvö árin þar á undan.¹

Brynja hússjóður á og rekur 13 íbúðir í sveitarfélaginu sem ætlaðar eru fyrir fatlaða og þá sem þarfnast sólarhringsumönnunar. Eitt sambýli með þremur íbúum í sólarhringsumönnun er í eigu Fasteigna Reykjanesbæjar ehf. Jafnframt eru nokkur tilfelli þar sem einstaklingar hafa með aðkomu sveitarfélagsins breytt húsnæði sínu til að mæta þörfum fatlaðra barna inn á heimili sínu. Miðað við árslok 2017 eru 12-14 fatlaðir einstaklingar er þarfnast umönnunar allan sólarhringinn á biðlista eftir úrræðum.

Er kemur að öldruðum þá eru, að frátöldum íbúðum Fasteigna Reykjanesbæjar ehf., um 125 leigu/búseturéttaríbúðir í sveitarfélaginu þ.e.a.s. íbúðir Nesvalla ehf. og Búmana.

Samkvæmt könnun varasjóðs húsnæðismála um stöðu leiguíbúða íslenskra sveitarfélaga fyrir árið 2016 er hægt að draga þá almennu ályktun að hlutfall félagslegs húsnæðis og húsnæðis fyrir aldraða sé hátt í Reykjanesbæ, hins vegar er því öfugt farið er kemur að íbúðum fyrir fatlaða.

Skilgreindar námsmannaíbúðir í sveitarfélaginu eru um 120 talsins og eru þær íbúðir allar á Ásbrú og í eigu Heimavalla. Keilir, miðstöð fræða, vísinda og atvinnulífs hefur í hyggju að byggja um 100 námsmannaíbúðir til viðbótar á næstu árum.

¹ Virkar umsóknir eru umsóknir þar sem búið er að greina hvort umsækjandi uppfylli skilyrði til þess að leigja félagslegt húsnæði.



Hlutfall leiguíbúða er frekar hátt í samanburði við önnur sveitarfélög. Að hluta til er það vegna fjölda starfsmanna sem leigja húsnæði í kringum flugvöllinn. Stór hluti þess leiguhúsnæðis er í eigu fárra en stórra leigufélaga. Þrátt fyrir að leigumarkaður virðist stór þá er á það bent að töluvert umrót hefur verið á þeim markaði undanfarið. Vaxandi hluti leiguhúsnæðis er notaður undir aðflutt vinnuafli sem gera má ráð fyrir að dvelji í sveitarfélaginu til skemmri tíma og aukning hefur verið í heimagistingu fyrir ferðamenn. Hækkun hefur orðið á leiguverði undanfarin misseri, leiguverð er þó enn töluvert lægra en á höfuðborgarsvæðinu.

Skipulag

Samkvæmt nýlega samþykktu aðalskipulagi sveitarfélagsins og íbúðum sem eru í standsetningu/byggingu er gert ráð fyrir að byggðar/fullkláraðar íbúðir verði 2.180 talsins fram til ársins 2030.*

Svæði	Áætlað tilbúið 2021	Áætlað tilbúið 2025	Tímasetningar liggja ekki fyrir	Áætlaður fjöldi nýrra íbúða til ársins 2030
Dalshverfi		400		400
Grófin og Bergið		30	30	60
Við Hafnargötu	25			25
Víkurbraut	40	50		90
Við Vallargötu		25		25
Vatnsnes/Framnesvegur	50	150		200
Brekkustígur/Bakkastígur			25	25
Hringbraut/Skólavegur		50		50
Vestan Njarðvíkurhafnar			5	5
Hlíðarhverfi	320			320
Efra Nikkelsvæði	100	85		185
Ásbrú	250	150	250	650*
Narfakotstún			35	35
Hákotstangar			20	20
Hafnir			10	10
Hafnargata/Njarðarbraut	40	40		80
Heildarfjöldi	825	980	375	2180

* Bent er á að 250 af fyrirhuguðum íbúðum á Ásbrú eru íbúðir frá varnarliðinu sem verið er að útbúa svo þær standist íslensk lög og reglur um húsnæði. Þær eru umfram skipulag.

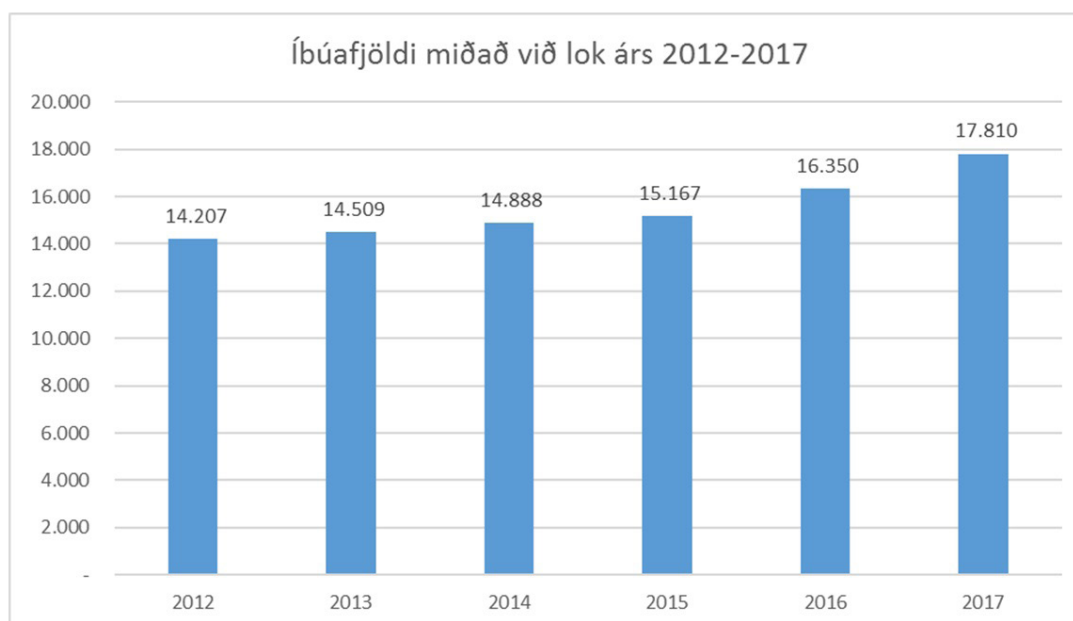
Gert er ráð fyrir að u.þ.b. 825 af ofangreindum fyrirhuguðum nýbyggingum verði tilbúnar í lok árs 2021. Miðað við fyrirbyggjandi áætlanir má jafnframt draga þá ályktun að fjölgun íbúða á milli ársins 2021 og 2025 verði u.þ.b. 980. Er þó áréttað að ofangreindar tölur geta tekið breytingum í byggingarferli.

Er kemur að skipulagsmálum hafa fyrirtæki í flugtengdum rekstri lýst áhuga sínum á því að reisa íbúðir í sveitarfélaginu fyrir aðflutt vinnuafli til að mæta þeirri þörf er myndast hefur vegna aukinna umsvifa í flugtengdum rekstri.

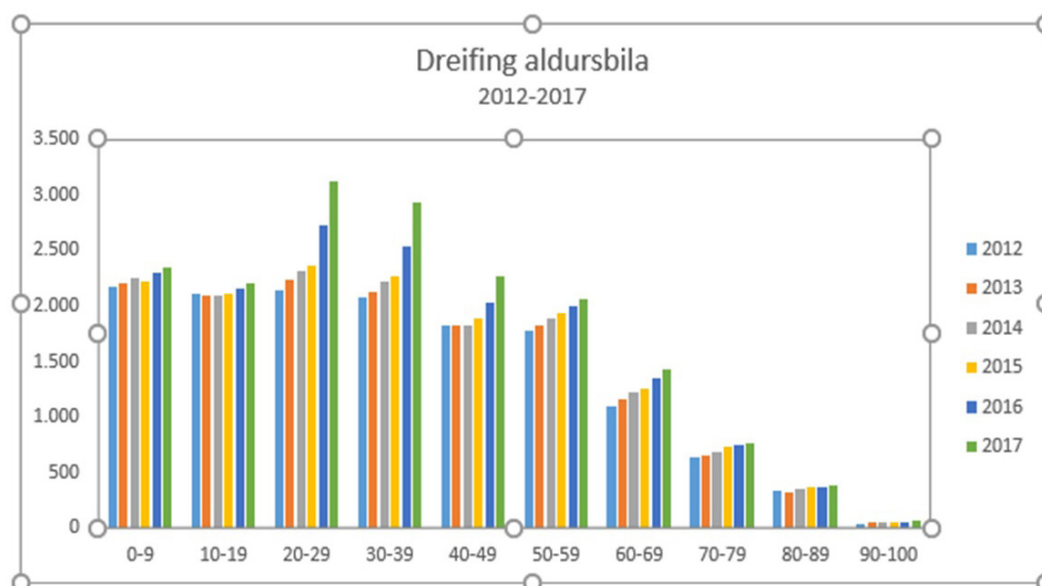


Mannfjöldi og mannfjöldaspá

Fjöldi íbúa í Reykjanesbæ í lok árs 2017 var alls 17.810, sbr. neðangreinda töflu frá hagdeild Reykjanesbæjar. Á töflunni má jafnframt sjá að fjölgun íbúa hefur verið töluverð frá upphafi árs 2016 til dagsins í dag, eftir hógværan vöxt árin á undan. Á árinu 2016 var fjölgun íbúa um 7,3% og árið 2017 var fjölgunin 8,9%. Ljóst er að fjölgunin undanfarin 2 ár er langt umfram fyrri spár sveitarfélagsins.

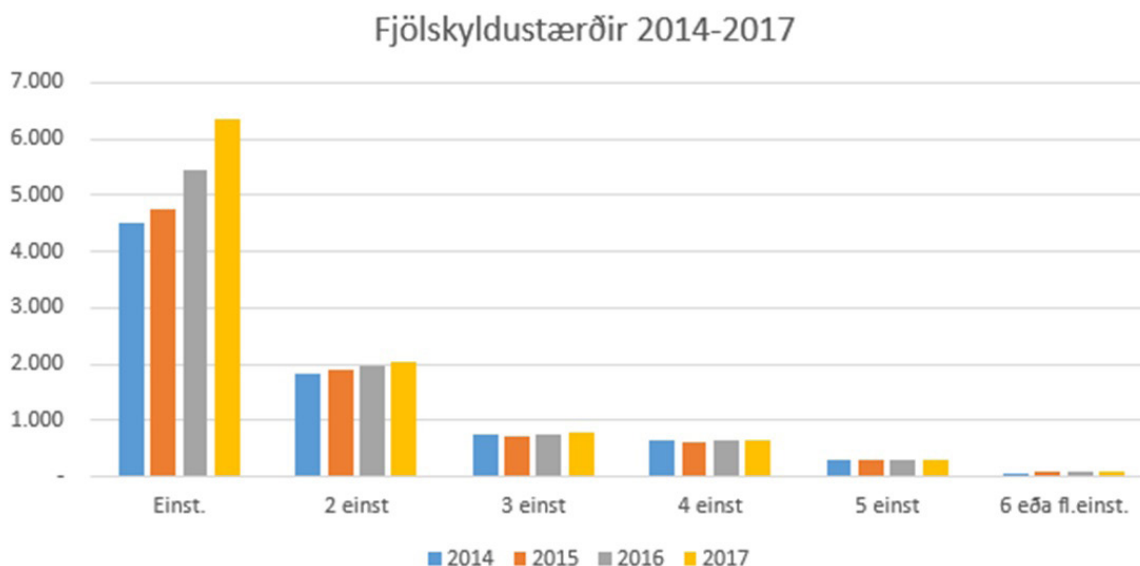


Á neðangreindri mynd gefur að líta yfirlit yfir aldurskiptingu í sveitarfélaginu frá árinu 2012 til ársins 2017. Á myndinni sést að fjölgunin er mest á aldursbilinu frá 20 til 50 ára.





Á myndinni fyrir neðan gefur svo að líta fjölskyldustærðir í sveitarfélaginu á árinu 2014 til ársins 2017. Á myndinni sést að vöxtur einstaklinga hefur verið umfram vöxt annarra fjölskyldugerða.



Er kemur að tekjum þá er, skv. upplýsingum frá RSK, hlutfall fjölskyldna sem falla innan skilgreindra tekju- og eignaviðmiða sbr. reglugerð nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga um 43% í Reykjanesbæ, hlutfallið er 41,5% á Suðurnesjum en 33,8% á landinu öllu.

Framtíðarspár

Eins og fram hefur komið þá hefur fjölgun íbúa undanfarin tvö ár verið umfram fyrri spár. Skýrist þetta m.a. af mikilli uppbyggingu flugtengdrar starfsemi, háu fasteignaverði á höfuðborgarsvæðinu og aukinni tiltrú lánastofnana á svæðinu. Jafnframt hefur töluverður fjöldi hálfkláraðra íbúða verið til taks sem hægt hefur verið að standsetja á tiltölulega skömmum tíma.

Ef horft er til næstu ára má gera ráð fyrir að störfum muni fjölga töluvert á svæðinu. Má þar nefna að í skýrslu Isavia „Keflavíkurflugvöllur – stóriðja í stöðugum vexti“ sem gefin var út í október 2016 er gert ráð fyrir að til verði 415 ný störf að meðaltali á hverju ári á Keflavíkurflugvelli árin 2018-2040 sem munu dreifast á mörg fyrirtæki sem starfa á flugvelliinum. Skv. upplýsingum frá Isavia má jafnframt gera ráð fyrir að ofangreind meðaltalstala sé fröþung, þ.e.a.s. að aukningin verði meiri á fyrri hluta tímabilsins. Er hér ótalinn vöxtur í öðrum greinum.

Skv. nýlegri greiningu KPMG fyrir Framtíðarsetur Íslands þá er gert ráð fyrir að árleg fjölgun íbúa á Suðurnesjum verði um 3,2% frá 2016 til ársins 2030. Ef þessi greining er heimfærð yfir á Reykjanesbæ má gera ráð fyrir að íbúafjöldi í Reykjanesbæ verði rúmlega 25.000 árið 2030, þ.e.a.s. ef gengið er út frá því að íbúafjölgun verði sú sama í Reykjanesbæ eins og á Suðurnesjunum öllum. Ef tekið er tillit til þess að líkur séu á að atvinnuuppbygging verði hraðari á fyrri hluta tímabilsins má jafnframt gera ráð fyrir að íbúaaugning verði meiri á fyrri hluta tímabilsins.

Í þessu skjali er gert ráð fyrir að meðaltalsfjölgunin til 2030 verði sú sama og í framangreindri áætlun Framtíðarseturs Íslands, hins vegar er gert ráð fyrir því að árleg fjölgun verði 6% fyrir árið 2018, 4% fyrir



árin 2019-2021, 2,25% frá 2022 til 2025 en verði svo 2% til ársins 2030. Miðað við þær forsendur má gera ráð fyrir að íbúafjöldi í Reykjanesbæ verði um 21.200 í lok árs 2021 og rúmlega 23.200 árið 2025. (MIÐSPÁ)

Á neðangreindri næmnigreiningu má sjá hver mannfjöldabróun yrði í sveitarfélaginu miðað við framangreinda spá.*

ártal	-3%	-2%	-1%	miðspá	+1%	+2%	+3%
2021	18.900	19.656	20.435	21.236	22.061	22.909	23.782
2025	18.303	19.814	21.433	23.167	25.023	27.007	29.128
2030	17.406	19.814	22.527	25.578	29.008	32.858	37.175

*Miðspáin er spáin sem sett er fram efst á síðu. Greiningin tekur mið af því ef miðspáin verður 1 prósentustigi lægri o.s.frv. Þ.e.a.s. fjölgunin fari úr 6% í 7% o.s.frv.

Ef horft er til núverandi nýtingarhlutfalls, þ.e.a.s. miðað við að íbúðir í notkun séu 6.500 og mannfjöldi 17.810 þá er það 2,74 íbúar í hverri íbúð. Á neðangreindum töflum er hægt að sjá hver íbúðapörfin yrði til þess að halda því viðmiði miðað við framangreinda mannfjöldaspá.

Þörf fyrir íbúðir miðað við 2,74 í íbúð.

ártal	-3%	-2%	-1%	miðspá	+1%	+2%	+3%
2021	6.898	7.174	7.458	7.750	8.051	8.361	8.679
2025	6.680	7.231	7.822	8.455	9.132	9.857	10.631
2030	6.352	7.231	8.221	9.335	10.587	11.992	13.568

Vöntun á íbúðum miðað við áætlun

ártal	-3%	-2%	-1%	miðspá	+1%	+2%	+3%
2021	-427	-151	133	425	726	1.036	1.354
2025	-1.625	-1.074	-483	150	827	1.552	2.326
2030	-2.333	-1.454	-464	650	1.902	3.307	4.883

Miðað við framangreindar byggingaráætlanir og miðgildi mannfjöldaspár má draga þá ályktun að áætlanir sveitarfélagsins séu nærri því að mæta þeirri þörf er framundan er þegar horft er til næstu 8 ára. Það er þó skynsamlegt að horfa til þess flýta fyrirhuguðum íbúðum í byggingu skv. skipulagi til þess að mæta þeirri þörf sem væntanlega mun skapast árið 2021, sem og að fjölga íbúðum ef horft til lengri tíma.

Hvað varðar samsetningu þeirra íbúa sem líklegt er að muni flytja í sveitarfélagið á næstu árum má gera ráð fyrir, í ljósi fyrirhugaðrar atvinnuuppbyggingar á svæðinu, að einstaklingar og fjölskyldufólk á aldrinum 20 til 50 ára verði áfram í meirihluta, þ.m.t. erlendir einstaklingar sem hingað koma í atvinnuskyni. Ef horft er til lengri tíma þá er bent á, eins og fram kemur í nýlegri skýrslu Íslandsbanka um íslenskan íbúðamarkað, að meðalaldur Íslendinga fer hækkandi og þjóðin er langlífari en áður. Þetta mun leiða til þess að hlutfall einstaklinga eldri en 65 ára mun hækka.



Aðgerðir og tillögur

Umhverfi húsnæðismála hefur breyst með tilkomu laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 og er lagt til að Reykjanesbær fylgi þeirri stefnu sem mörkuð var með lögunum. Í því felst að að stuðla að uppbyggingu íbúða í sveitarfélaginu með því að veita stofnframlög til húsnæðissjálfsfseignastofnana sem leggja áherslu á eignir sem skortur er á. Reglur um stofnframlög voru samþykkt í bæjarstjórn 15. nóvember 2016.

Hlutfall íbúða fyrir fatlaða er lágt í sveitarfélaginu. Mikilvægt er að stutt verði sérstaklega við byggingu íbúða fyrir fatlaða er þarfnast umönnunar allan sólarhringinn ásamt aðstöðu fyrir starfsfólk.

Mikilvægt er að sveitarfélagið reki áfram öflugt almennt félagslegt húsnæðiskerfi svo og félagslegt húsnæðiskerfi fyrir aldraða og viðhaldi stærð þess þannig að fjöldi félagslegra íbúða aukist í réttu hlutfalli við heildarfjölgun íbúða á svæðinu.

Brýnt er að í gegnum aðalskipulag sé ávallt nægt lóðarframboð til staðar í sveitarfélaginu á hverjum tíma. Gangi sú áætlun um fjölgun íbúa eftir sem hér er sett fram verður nægt framboð íbúða í boði fram til ársins 2025. Haldi fjölgunin áfram eins og síðustu tvö ár er líklegt að farið verði að bera á lóðaskorti eftir 4-5 ár og þar með íbúðaskorti 2-3 árum síðar. Mikilvæg er því að fljótlega verið farið í að skipuleggja næstu íbúðahverfi sem gætu verið tilbúin til úthlutunar rúmlega 2020.

Í samræmi við íbúaspá þarf Reykjanesbær að hvetja til og stuðla að því að flýta byggingu íbúða sem nú eru fyrirhugaðar á síðari hluta tímabilsins (2021-2025) til þess að mæta væntanlegri þörf árið 2021.

Mikilvægt er að deiliskipulag taki mið af því hvernig íbúðasamsetning er hentugust fyrir hvert hverfi og að fjöldi og stærð nýrra íbúða sé í samræmi við fyrirhugaða fjölgun íbúa og samsetningu þeirra. Í því ljósi verði sérstaklega hugað að því að auka hlutfall lítilla og meðalstórra íbúða í sveitarfélaginu.

Gæta þarf þess að nýjar íbúðir/byggingar sem ætlað er að hýsa aðflutt starfsfólk falli vel að umhverfi og skipulagi, og verði ekki reistar á svæðum sem annars myndu henta fyrir uppbyggingu fjölskyldu-hverfa.



Heimildir

Íbúðalánasjóður. 2017. www.ils.is

Þjóðskrá Íslands. 2017. www.skra.is

Aðalskipulag Reykjanesbæjar. 2017. www.reykjanesbaer.is

Hagdeild Reykjanesbæjar. 2017. www.reykjanesbaer.is

Velferðarsvið Reykjanesbæjar. 2017

„Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga 2016“. Varasjóður húsnæðismála. 2016.

<https://www.stjornarradid.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=cc3b7e1c-503b-11e7-941a-005056bc530c>

„Íslenskur íbúðamarkaður“. Greining Íslandsbanka. Október 2017.

„Búsetuþróun á Íslandi til ársins 2030, þróun á tímamótum“. Framtíðarsetur Íslands. September 2016.

„Keflavíkurflugvöllur – Stóriðja í stöðugum vexti“. Isavia. 2017. https://issuu.com/hvitahusid/docs/16-2664_aton_skyrsla_-_web



